Kann ich erstmal nur ein Zinsangebot abfragen?

Natürlich geht dies. Allerdings ist anzumerken, dass eine solche Angabe faktisch keinerlei Relevanz hat, da es sich nur um einen Indikator handelt, der Ihre persönlichen Daten / Fakten noch nicht vollinhaltlich erfassen kann. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass sich Top-Online-Konditionen aus unserer Bankenplattform zum Teil stündlich ändern.

Was kostet mich eine Beratung?

Sämtliche Beratungsleistungen sind für unsere Kunden kostenlos und unverbindlich, selbst dann, wenn wir zu Ihnen kommen.

Wie viel Zeit wird für eine Beratung veranschlagt?

Grundsätzlich so viel, bis unser Kunde zufrieden ist und alle Sachverhalte vollinhaltlich verstanden hat. Anzumerken ist, dass die Finanzierungsberatung eines Neubaus spürbar mehr Zeit in Anspruch nimmt, wie die eines Immobilienkaufs oder einer Umschuldung.

Kann ich meinen Steuerberater / Rechtsanwalt hinzu ziehen?

Selbstverständlich können Sie den Kreis der Kompetenzträger erweitern. Dies macht üblicher weise dort Sinn, wo unsere Beratung aufhört (Verbot der Steuer – und Rechtsberatung).

Darf ich den Hausverkäufer / Bauträger etc. zum Gespräch mitbringen?

Diese Vorgehensweise wird sogar favorisiert, bzw. empfohlen. Damit wird schon in der Projektierungs - phase sichergestellt, dass alle vertragsrelevanten Komponenten auf einander abgestimmt werden können.

Ist es richtig, dass Verlängerungsangebote oft schlechter sind, wie die Konditionen für Neukunden?

Es ist leider in der Tat so, dass nicht wenige Finanzierungsinstitute bei ihren bestehenden Kunden eine gewisse Bequemlichkeit unterstellen, weil man vermutet, dass der Kunde sich nicht oder viel zu spät um eine Umschuldung zu einer anderen Bank bemüht. Dieses leicht fertige Handeln bzw. Nichthandeln ermöglicht einigen Banken die Vergabe von erhöhten Konditionen.

Kann meine Bank mein Darlehen verkaufen?

Rein rechtlich gesehen darf sie es. 99 % der Banken praktizieren dies jedoch nicht, zu mindestens nicht bei Vorgängen, die ordnungsgemäß bedient werden. Der Gesetzgeber hat aktuell den Schutz des Darlehensnehmers gestärkt, indem ein Forderungsverkauf nur mit der dazu gehörenden Zweckbestimmung erlaubt sein wird. Damit soll der Verbraucher vor einer willkürlichen Zwangsversteigerung durch den Investor geschützt werden. Gerne sichern wir Ihnen mit unseren Bankpartnern zu, dass ein Forderungsverkauf ausgeschlossen wird.

Ist meine Kondition ab der Anfrage gesichert?

Dies gilt nur, wenn mit der Anfrage auch die Beantragung einher geht. Diese setzt voraus, dass die erforderlichen Unterlagen (Bonität / Objekt) vollständig vorliegen und eingereicht werden.

Macht es Sinn meine Finanzierungsanfrage gleichzeitig bei mehreren Banken zu halten?

Nein. Erstens gefährden Sie damit ggf. Ihr Schufa-Rating und zum anderen haben wir gemeinsam mit Ihnen die jeweils geeignete Bank schon im Vorfeld ausgesucht.

Können sich Zinskonditionen von mehr als 10 %, wie in den 80-igern wiederholen?

Auch wenn es insbesondere derzeit eher unwahrscheinlich anmutet, kann dies niemand garantieren. Im modernen Finanzsektor gibt es allerdings vielerlei Möglichkeiten diese Zinsänderungsrisiken auszuschließen (Bausparen, Forward-Darlehen, Zinsfestschreibungen über die gesamte Laufzeit mit einseitigem Kündigungsrecht des Kunden usw.)

Muss ich eine zugesagte Finanzierung in Anspruch nehmen, wenn der Kauf oder Bau einer Immobilie platzt?

Ohne Objekt keine Finanzierung. Doch Vorsicht ! Nach Ablauf der 14 tägigen Rücknahmefrist ist der Kreditvertrag ordnungsgemäß zustande gekommen. Werden die Gelder nunmehr nicht abgerufen, entsteht der Bank ein Refinanzierungsschaden, den Sie mit der Zahlung einer einmaligen Nichtabnahme -entschädigung zu begleichen haben.
Alternativ kann durch den Wechsel eines Pfandtausches (geringfügig gebührenpflichtig) Ihre Kreditzusage auf ein anderes Objekt für Sie umgeschrieben werden.

Muss ich die Laufzeit einer Finanzierung einhalten?

Nur im Rahmen der jeweiligen Zinsfestschreibung, genau gesagt für den Zeitraum von max. 10 Jahren. Haben Sie eine Laufzeit länger 10 Jahre gewählt, können Sie mit einer 6 monatigen Kündigungsfrist nach Ablauf von 10 Jahren einseitig kündigen. Danach können Sie mit der bestehenden Bank neue Vereinbarungen treffen, oder die Bank wechseln oder das Darlehen teilweise oder komplett zurückführen. Anders verhält es sich bei dem Verkauf der finanzierten Immobilie. Ein solcher Vorgang berechtigt die Bank zur Rechnungsstellung einer Vorfälligkeitsentschädigung (Ausgleich der Refinanzierungskosten).

Kann ich die Tilgungsform – und Höhe ändern?

Ein Anspruch besteht nur, wenn dies vertraglich geregelt wurde. Die meisten Banken lassen ein bis zwei Wechsel innerhalb einer Zinsfestschreibungsperiode kostenlos zu.

Kann ich Sondertilgungen leisten?

Nur wenn dies ausdrücklich im Kreditvertrag geregelt ist. Ein Großteil der Banken lässt eine Sondertilgung (Höhe zwischen 2 und 10 Prozent) p.a. kostenlos oder gegen Zahlung eines kleinen Nominalzinsaufschlages zu.

Kann eine Bank ein Wertgutachten fordern, welches ich bezahlen muss?

Ja, grundsätzlich ist dies möglich und vielfach auch nötig. Ein Großteil der Objekte werden bankenseitig hausintern geprüft, Dennoch kann es erforderlich sein, dass bei bestimmten Rahmenbedingungen Wertgutachten von vereidigten Sachverständigen eingeholt werden müssen. Die gängige Praxis der Vergangenheit, dass der Kunde das Gutachten zwar zahlt, aber nie zu sehen bekommt, ist mit neuester Rechtsprechung ausgeschlossen.

Wann kann mir eine Bank meinen Kreditvertrag kündigen?

Der Gesetzgeber hat erst im Juni 2008 folgende Gesetzesvorlage erarbeitet.
Eine Kündigung wegen Zahlungsrückständen soll nur noch möglich sein, wenn der Kreditnehmer mit mindestens 2 aufeinander folgenden Raten und zugleich mindestens 2,5 % des Nennbetrags des Darlehens im Verzug ist. Nach den heute üblichen Konditionen bedeutet dies einen Rückstand von etwa 6 Monaten.

Was unterscheidet erstrangige von nachrangigen Grundschulden?

Einfach ausgedrückt wird im Falle einer zwangsweisen Immobilienverwertung der Gläubiger zuerst befriedigt, der im Grundbuch an erster Stelle steht. Demzufolge ist, bis auf Bausparkassen, jedes Institut an einer ersten Rangstelle interessiert. Dieser Vorteil aus Bankensicht wird mit besonders attraktiven Konditionen belohnt, während die nachrangigen Anteile (über 60 % / 80 % oder gar 100 %) etwas teurer werden. Hat man im Rahmen einer Baufinanzierung nur mit einem Kreditgeber zu tun, fällt dieses Kalkulationsprocedere faktisch nicht auf, weil diese unterschiedlichen Konditionsgewichtungen in einem durchgängigen Zinssatz widergespiegelt werden.
Verfügt man beim Bau oder Kauf einer neuen Immobilie bereits über eine weitere lastenfreie Immobilie, so macht es Sinn das benötigte Darlehen auf beide Immobilien (jeweils erstrangig) zu verteilen, da sich damit während der Laufzeit schnell einige tausend Euro Zinsen einsparen lassen.

Was ist der Unterschied zwischen Nominal – und Effektivzinssatz?

Der Nominalzinssatz gibt den Preis für den Nennbetrag des Darlehens an. Die Ratenhöhe wird durch Addition des Nominalzinssatzes und des anfänglichen Tilgungssatzes ermittelt.
Der Effektivzinssatz nach Preisangabenverordnung berücksichtigt darüber hinaus noch eine Reihe von Kostenfaktoren (Verrechnung von Zins-und Tilgungsleistungen / eine evtl. Bearbeitungsgebühr / ein evt. Disagio / eine evt. Vermittlungsgebühr) und sollte für den Verbraucher eine transparente Kostenstruktur aufzeigen. Dies ist dem Gesetzgeber leider nicht oder nur bedingt gelungen, da die beispielhaft aufgeführten weiteren Kosten nicht im Effektivzinssatz berücksichtigt werden (Schätzgebühren, Konto-führungskosten, Bereitstellungszinsen).

BAU-FINANZ 2000 GmbH
Tel.: 0641 / 93110-0
Fax: 0641 / 93110-11
info@bau-finanz2000.de